



TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

Processo Administrativo: SEA 16936/2026

Modalidade: Leilão Público na Forma Eletrônica

Critério de Julgamento: MAIOR LANCE

Amparo Legal: Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (arts. 6º, XXIII; 17, § 2º; e 76); Lei Estadual nº 18.320, de 30 de dezembro de 2021 (art. 4º, § 4º); Lei Estadual nº 18.947, de 14 de junho de 2024 (art. 1º); Lei Estadual nº 19.975, de 3 de julho de 2026; Decretos Estaduais nº 777/2024, nº 997/2025, nº 1.307/2025 e nº 1.596/2026.

1. DO OBJETO E DA SUA CARACTERIZAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência (TR) tem por objeto fixar as condições, requisitos, especificações e critérios técnicos e jurídicos para a alienação onerosa, mediante leilão público sob a forma eletrônica, pelo critério de MAIOR LANCE, de 17 (dezessete) bens imóveis dominicais de propriedade do Estado de Santa Catarina.

1.2. Os imóveis integram o patrimônio disponível do Estado de Santa Catarina, qualificados formalmente como bens dominicais nos termos do art. 99, inciso III, do Código Civil Brasileiro, encontrando-se desprovidos de afetação pública ou destinação administrativa direta.

1.3. A alienação será celebrada individualmente por lote/item, em caráter estritamente *ad corpus* e no estado de conservação físico e ocupacional em que os bens se encontram, transferindo-se a posse e a propriedade ao arrematante somente após a satisfação integral das condições de pagamento e escrituração definidas neste instrumento e no respectivo Edital.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA ALIENAÇÃO

2.1. A alienação atende ao interesse público mediante a desalocação de ativos imobiliários ociosos do acervo estadual e a captação de recursos financeiros destinados, de forma vinculada, à liquidação de déficits atuariais e financeiros do Regime Próprio de Previdência Social do Estado de Santa Catarina (RPPS/SC), nos termos do art. 1º, § 2º, da Lei Estadual nº 18.947/2024.

2.2. A manutenção de imóveis dominicais desprovidos de uso público impõe à Administração despesas contínuas com vigilância, fiscalização, limpeza e manutenção para evitar invasões e a deterioração física das benfeitorias. A desmobilização desses ativos atende aos princípios constitucionais da eficiência, modicidade e economicidade (art. 37, *caput*, CF/88 e art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021).

2.3. Habilitação Legal e Autorizações Legislativas:

- **Itens 01 a 14:** Possuem avaliação de mercado individual inferior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respaldados pela dispensa de autorização legislativa específica concedida pelo art. 1º, § 1º, da Lei Estadual nº 18.947/2024, regulamentada pelos Decretos Estaduais nº 777/2024, nº 997/2025, nº 1.307/2025 e nº 1.596/2026.
- **Itens 15 a 17:** Possuem avaliação individual superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), contando com autorização legislativa formal concedida pela Lei Estadual nº 19.975, de 3 de julho de 2026.

2.4. Todos os 17 (dezessete) imóveis constantes deste TR tratam-se de lotes remanescentes de praças licitatórias anteriores (a exemplo dos Leilões nºs 372/2025, 677/2025, 758/2025 e 263/2026) que restaram desertos ou frustrados. Diante da ausência de liquidez ao preço nominal original de avaliação, adota-se fundamentadamente a aplicação de redutor percentual (deságio) de 30% (trinta por cento) sobre os valores de referência, com amparo no art. 4º, § 4º, da Lei Estadual nº 18.320/2021 (PAGI-SC), garantindo atratividade e fomento à concorrência no certame.



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

3. DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E METODOLOGIA TÉCNICA

3.1. Em observância ao art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, os valores de referência dos bens foram fixados por Laudos de Avaliação confeccionados por engenheiros do quadro efetivo da Secretaria de Estado da Administração (SEA).

3.2. As avaliações imobiliárias obedeceram rigorosamente às diretrizes técnicas da Instrução Normativa SEA nº 18/2020 e às NBR 14.653 (Partes 1 a 4) e NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

4. DA ESPECIFICAÇÃO DOS LOTE E ESTIMATIVA DE VALORES

4.1. O Valor Global de Avaliação de Mercado perfaz R\$ 193.245.000,00. Aplicado o deságio de 30%, o Preço Mínimo Global para Arrematação é fixado em **R\$ 135.271.500,00 (cento e trinta e cinco milhões, duzentos e setenta e um mil e quinhentos reais)**, distribuído em 17 (dezesete) lotes autônomos:

Item	Código SIPAC	Município	Valor de Referência (Avaliação)	Preço Mínimo de Arrematação (com deságio de 30%)
01	2691	Blumenau	R\$ 3.650.000,00	R\$ 2.555.000,00
02	1024	Florianópolis	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.085.000,00
03	3341	Joinville	R\$ 1.590.000,00	R\$ 1.113.000,00
04	159	Mafrá	R\$ 672.000,00	R\$ 470.400,00
05	554	Penha	R\$ 945.000,00	R\$ 661.500,00
06	2320	Dionísio Cerqueira	R\$ 1.140.000,00	R\$ 798.000,00
07	4587	Joinville	R\$ 1.200.000,00	R\$ 840.000,00
08	4703	Campos Novos	R\$ 235.000,00	R\$ 164.500,00
09	6163	São José	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3.500.000,00
10	754	Ibirama	R\$ 327.000,00	R\$ 228.900,00
11	2488	Lages	R\$ 2.200.000,00	R\$ 1.540.000,00
12	4965	Chapecó	R\$ 3.457.000,00	R\$ 2.419.900,00
13	209	Lages	R\$ 228.000,00	R\$ 159.600,00
14	5708	Imbituba	R\$ 4.351.000,00	R\$ 3.045.700,00
15	440 e 3935	Florianópolis	R\$ 56.200.000,00	R\$ 39.340.000,00
16	3511 (Área 1)	Florianópolis	R\$ 65.500.000,00	R\$ 45.850.000,00
17	3500	Florianópolis	R\$ 45.000.000,00	R\$ 31.500.000,00
TOTAL	-	-	R\$ 193.245.000,00	R\$ 135.271.500,00

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO LEILÃO

5.1. O leilão será conduzido por Leiloeiro Oficial designado (AARC/JUCESC) via plataforma eletrônica, em ambiente de rede mundial de computadores, no intuito de assegurar amplo acesso e publicidade.

5.2. Cronograma estimado de Etapas:



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

- **Abertura para Cadastro e Pré-lances:** A partir das 09h00min do dia 01/09/2026.
- **Período de Agendamento de Vistorias:** De 8 a 11 de setembro de 2026 (via e-mail dgpa@sea.sc.gov.br).
- **Realização das Vistorias Locais:** De 8 a 18 de setembro de 2026 (dias úteis, das 13h às 18h).
- **Sessão Pública de Fechamento:** 22 de setembro, com início às 09h00min.
- **Data Limite para Quitação / Sinal de Entrada:** Até 08/10/2026.

5.3. Sistemática dos Lances:

- Os lances serão ofertados em moeda nacional, observando o incremento mínimo fixado pelo leiloeiro.
- O encerramento da disputa de cada lote dar-se-á após a contagem regressiva de 180 (cento e oitenta) segundos sem que haja lance superior. A superveniência de lance nos segundos finais reativa automaticamente o cronômetro.
- Na ausência de ofertas, autoriza-se a reabertura de lances para os lotes não arrematados ao final da sessão pública (repescagem).

5.4. Caberá ao arrematante o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial, em valor calculado mediante aplicação de alíquota regressiva sobre o valor final de arrematação de cada lote, nos termos do art. 31, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme a tabela a seguir:

- a) 5%: para lotes até R\$ 10.000.000,00;
- b) 4%: para lotes acima de R\$ 10.000.000,00 até R\$ 20.000.000,00;
- c) 3%: para lotes acima de R\$ 20.000.000,00 até R\$ 30.000.000,00;
- d) 2,5%: para lotes acima de R\$ 30.000.000,00 até R\$ 40.000.000,00;
- e) 2%: para lotes acima de R\$ 40.000.000,00.

A comissão do leiloeiro não integra o valor do lance ofertado e será paga diretamente ao Leiloeiro Oficial no prazo definido no Edital.

6. DOS REQUISITOS DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

6.1. Podem participar pessoas físicas e jurídicas credenciadas nos portais do leiloeiro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da sessão, mediante envio da seguinte documentação:

- a) **Pessoa Física:** RG, CPF, comprovante de residência e certidão de estado civil;
- b) **Pessoa Jurídica:** CNPJ, ato constitutivo registrado (contrato social/estatuto com alterações ou consolidado), comprovante de representação/eleição de administradores, RG, CPF e fotografia do tipo autorretrato (selfie) do representante legal segurando documento de identificação com foto, além de procuração acompanhada de prova dos poderes do outorgante, se aplicável.

6.2. É expressamente vedada a participação de (Art. 14 da Lei nº 14.133/2021):

1. Licitantes suspensos ou declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública;
2. Servidores ou dirigentes do órgão promotor, membros da comissão licitante ou agentes envolvidos no processo, bem como seus cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 3º grau;
3. Empresas controladoras, controladas ou coligadas concorrendo entre si;
4. Pessoas físicas ou jurídicas condenadas judicialmente, nos últimos 5 (cinco) anos, por exploração de trabalho infantil, trabalho análogo ao de escravo ou contratação ilegal de adolescentes.

7. DAS CONDIÇÕES E MODELO DE PAGAMENTO



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

7.1. Opções de Liquidação Financeira:

- À Vista: Pagamento integral do valor arrematado (100%) a ser realizado obrigatoriamente até o dia 08/10/2026.
- Parcelado: Entrada mínima de 20% (vinte por cento) a ser quitada até 08/10/2026, e o saldo remanescente em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

7.2. O pagamento da quantia à vista ou do sinal de entrada deverá ser efetuado exclusivamente via depósito identificado ou transferência bancária para a Conta-Corrente nº 950.170-3, Agência nº 3582-3, Banco do Brasil (001), CNPJ nº 14.284.450/0001-68 (Fundo Patrimonial), vedada a utilização de terminais eletrônicos de autoatendimento.

7.3. As parcelas mensais serão atualizadas na data de pagamento pela variação do IPCA/IBGE (desconsiderando-se eventuais variações negativas), somado a juros simples de 1,0% (um por cento) ao mês. A primeira parcela vencerá no 5º dia útil de novembro de 2026, e as demais no 5º dia útil dos meses subsequentes.

7.4. Penalidades por Mora e Inadimplemento:

- O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 0,01% ao dia sobre o valor atualizado da prestação em atraso.
- O atraso no pagamento de 2 (duas) parcelas (consecutivas ou alternadas) configurará inadimplemento absoluto, ensejando a rescisão contratual unilateral de pleno direito, após notificação prévia para purgação da mora em 15 (quinze) dias úteis, com retenção das penalidades e reversão do bem ao Estado.
- Em caso de desistência após a arrematação, o arrematante pagará multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta e perderá a comissão paga ao leiloeiro.

7.5. Em caso de desistência, desqualificação, inabilitação ou não pagamento pelo arrematante no prazo estabelecido, a Administração, por intermédio do Leiloeiro Oficial, poderá convocar os demais licitantes, respeitada a ordem de classificação dos lances registrados no sistema, para que manifestem interesse na arrematação do imóvel pelo valor do seu próprio lance, no prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas.

8. DA ESCRITURAÇÃO, REGISTRO E CONDIÇÕES ESPECIAS DOS IMÓVEIS

8.1. Para escrituração do imóvel, o licitante vencedor deverá dirigir-se ao Tabelionato de sua escolha no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a quitação (à vista) ou após o pagamento da entrada (parcelado), devendo obrigatoriamente contatar a VENDEDORA pelo e-mail geimo@sea.sc.gov.br para informar o início da elaboração do ato e solicitar os documentos do representante legal do Estado.

8.1.1. Lavrada e registrada a escritura pública, o arrematante deverá fornecer à VENDEDORA, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a respectiva certidão da matrícula do imóvel devidamente atualizada.

8.2. A escritura pública definitiva de compra e venda somente será outorgada após a quitação da última parcela. Correm por conta do arrematante todas as despesas inerentes à transferência imobiliária (ITBI, emolumentos cartorários, certidões, averbações e licenciamentos ambientais/físicos).

8.3. Condições Especiais Relativas aos Lotes:

- (Lotes 16 e 17 - SIPACs 3511 e 3500): Imóveis atualmente ocupados pela Administração Pública Estadual. A eficácia jurídica da arrematação, a lavratura da escritura pública e a imissão na posse ficam condicionadas à prévia conclusão da desocupação fática das estruturas pelo Estado (no prazo de até 180 dias a contar da homologação) e à formalização de suas desafetações administrativas por parte da unidade gestora estadual. Transcorrido o prazo



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

sem desocupação, faculta-se ao arrematante a rescisão do negócio com devolução integral dos valores pagos, sem incidência de penalidades.

- Lote 15 (SIPACs 440 e 3935): Venda em caráter *ad corpus*. Constatou-se área fática de 15.379,61 m² contra área registral combinada de 14.170,00 m² (excesso de 1.209,61 m²). O arrematante assume integralmente os custos para retificação de área. Fica expressamente excluída da venda a fração de 4.400,00 m² (Matrícula nº 71.802) objeto de Concessão de Uso para a Igreja N^a S^a de Guadalupe.
- Evicção de Direito: Em caso de perda da propriedade por decisão judicial transitada em julgado, a responsabilidade do Estado restringe-se à devolução do preço pago atualizado pelo IPCA, eximindo-se do pagamento de indenizações por benfeitorias não autorizadas ou lucros cessantes.

8.4. Eventuais dívidas tributárias referentes a impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os imóveis, com débitos vencidos ou a vencer devidos até o momento da celebração da escritura pública, serão sub-rogadas no preço da arrematação.

9. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E PATRIMONIAL

9.1. A operação resulta em ingresso de receita patrimonial não orçamentária decorrente da alienação do acervo imobiliário disponível do Estado de Santa Catarina.

9.2. A totalidade dos valores arrecadados no leilão será direcionada ao Fundo Patrimonial para fins de amortização do déficit atuarial do Regime Próprio de Previdência Social do Estado (RPPS/SC), conforme determina o art. 1º, § 2º, da Lei Estadual nº 18.947/2024.

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Os participantes ou arrematantes inadimplentes estarão sujeitos às seguintes sanções administrativas, garantido o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa (Art. 156 da Lei nº 14.133/2021):

1. Advertência;
2. Multa moratória e/ou rescisória (10% sobre o valor da proposta/parcela);
3. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública Estadual pelo prazo de até 3 (três) anos;
4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública de todos os entes federativos pelo prazo mínimo de 3 (três) e máximo de 6 (seis) anos.

11. DA UNIDADE RESPONSÁVEL, IMPUGNAÇÕES E FORO

11.1. A condução técnica e operacional dos procedimentos caberá à Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA/SEA) por intermédio da Comissão Permanente de Licitações.

11.2. Os pedidos de impugnação deverão ser formulados até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, dirigidos ao Presidente da Comissão Permanente de Licitações (SEA/DGPA) e submetidos exclusivamente pelo Protocolo Digital do Estado de SC (<https://www.sc.gov.br/servicos/protocolo-digital>), contendo obrigatoriamente no assunto a especificação “IMPUGNAÇÃO – EDITAL Nº 516/SEA/DGPA”. A resposta será divulgada no Portal de Compras do Estado em até 3 (três) dias úteis, limitada ao último dia útil anterior à abertura do leilão.

11.3. Elegem as partes o Foro da Comarca da Capital de Santa Catarina (Florianópolis) para dirimir qualquer controvérsia decorrente deste procedimento.

Florianópolis (SC), 07 de agosto de 2026.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO E ELABORAÇÃO DO TR

- **André Luis Toigo Diesel** – Matrícula 710.802.8



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

- **Cristiane Maciel Vieira** – Matrícula 300.105.9
- **Gerson Fior Santana** – Matrícula 710.869.9-01
- **Osni Fernando Kalinowski** – Matrícula 398.173-8
- **Welliton Saulo da Costa** – Matrícula 650.139-7

APROVAÇÃO DO OBJETO:

VÂNIO BOING

Secretário de Estado da Administração de Santa Catarina



Assinaturas do documento



Código para verificação: **60MBV63Y**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



VANIO BOING (CPF: 433.XXX.709-XX) em 28/08/2026 às 15:41:15

Emitido por: "SGP-e", emitido em 23/01/2023 - 15:09:49 e válido até 23/01/2123 - 15:09:49.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMTY5MzVfMTcxMDdfMjAyNI82ME1CVjYzWQ==> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00016935/2026** e o código **60MBV63Y** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.